



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
14.06.2019 MAGS OUIK 47994/19-411890 Ing. Simeunovičová 15.08.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„ALTÁNOK“ ulica Lesná, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.06.2019, doplnená 18.07.2019 a 12.08.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Štefan Starinský autorizovaný architekt 2133 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2019

Predmetom posudzovania je stavba, ktorá bola postavená bez stavebného povolenia.

Predložená dokumentácia rieši zrealizovaný altánok, ktorý je doplnkovou stavbou k hlavnej stavbe – rodinnému domu. Stavebným pozemkom sú dve pôvodné parcely xxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto na ulici Lesná, vo vlastníctve žiadateľov, pričom parcela č. xxxxxx je záhradou a na parcele č. xxxxxxxx je umiestnený jestvujúci rodinný dom. Malý objekt, na parcele xxxxxx, vedený na LV ako zastavaná plocha a nádvorie, so zastavanou plochou 22 m², bol v minulosti asanovaný. Súčasťou altánku je prestrešená terasa s krbom, sklad a WC. Zrealizovaný objekt altánku je umiestnený v zadnej časti pozemku za rodinným domom, má pôdorysné rozmery 6,02 x 7,11 m je zastrešený sedlovou strechou s výškou hrebeňa +3,81 m, výška komína +4,22 m. K objektu sú vybudované nové prípojky inžinierskych sietí vodovodná, kanalizačná splašková a elektrická. Zrealizovaný objekt je jednoduchou stavbou a má zastavanú plochu 42,80 m².

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Zrealizovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný kód S - pre záujmové územie zrealizovanej stavby je v platnosti **územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni.**

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 (ÚPN – Z), Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001.

- **Parcely č. xxxxxxxxxxxxxxxx** (1140 m²) patria v zmysle uvedenej zonálnej dokumentácie do **sektoru č. 86.**
- mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.

SEKTOR č. 86:

- **ZÁVÄZNÁ ČASŤ:**

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru. Doplnujúca funkcia - občianska vybavenosť

zámer: prevaha funkcie bývanie – v súlade

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**
rodinný dom - samostatne stojaci

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov; **zámer** 1140 m² - v súlade
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
Index zastavanej plochy objektom: 0,30

- zámer:** zastavanosť pozemku (207+42,8)/1140 = **0,22 – v súlade**
- **Index prírodnej plochy:** 0,60
zámer: 0,64 – v súlade
 - **Maximálna podlažnosť:**
2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia.
Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.
zámer: 1.NP + strecha – **v súlade**
 - **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

Zrealizovaná stavba „Altánok“ za rodinným domom Lesná č. 14, na pozemkoch parc.č. xxxxxxxx a 3996/3 k.ú. Staré Mesto, **je v súlade** s územným plánom zóny **Aktualizácia územného plánu zóny A6.**

Z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia i svojím hmotovo - priestorovým stvárnením a objemom nenaruša charakteristický obraz predmetnej funkčnej plochy, ani sektora. Index zastavanosti na pozemku investora predstavuje hodnotu 0,22, index prírodnej plochy 0,64.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	ALTÁNOK
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ulica Lesná , Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky

Upozornenie:

- Na str. 3 Súhrnnej technickej správy je nesprávne uvedený typ zastrešenia pultovou strechou, správne má byť sedlovou.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších

predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu – 1x časť architektúra sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia (1x kompletná, 1 x bez časti architektúra)

1 x potvrdené: 00 Situácia, M 1:500; 06 Rez A-A', M 1:50;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené 1 x potvrdené: 00 Situácia, M 1:500; 06 Rez A-A', M 1:50;

Magistrát ODI, archív;